

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

Kesimpulan ini disusun yang merupakan jawaban atas permasalahan-permasalahan yang telah dikemukakan sebelumnya yaitu :

1. Dilihat dari proses lahirnya perjanjian sewa menyewa antara oleh PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia dengan pemilik tanah, maka perjanjian tersebut telah sesuai dengan ketentuan hukum perikatan dan tidak terdapat cacat prosedur di dalamnya. Para pihak sudah saling sepakat. Sepakatnya para pihak dapat dilihat pada proses tahap *precontractual*, dan tahap *contractual*. Permasalah baru muncul pada tatan *post contractual* yakni adanya penolakan perpanjangan sewa oleh pemilik tanah sedangkan pada sewa tersebut sudah tercantum bahwa perpanjangan sewa berlaku secara otomatis tanpa ada dibuat kesepakatan ulang atau dibuatkannya perjanjian baru semua masih mengacu kepada perjanjian yang sudah ada sebelumnya. Pencantuman klausul perpanjangan otomatis perpanjangan perjanjian sewa menyewa tanah untuk Menara telekomunikasi milik PT.Profesional Telekomunikasi Indonesia merupakan bentuk penerapan asas kebebasan berkontrak dan asas konsensualisme. Dari hasil penelitian yang telah dilakukan pencantuman klausul perpanjangan otomatis jangka waktu sewa yang tertuang dalam perjanjian sewa menyewa telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPdata, dan tidak temukannya pelanggaran pada ketentuan Pasal 1321 dan Pasal 1337 KUHPdata yang menjadi rambu-rambu dalam membuat suatu perjanjian. Dengan begitu pencantuman klausul

perpanjangan otomatis perjanjian sewa menyewa tanah untuk menara telekomunikasi milik PT.Profesional adalah sah dan mengikat para pihak sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara yakni perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam suatu perjanjian, tidak hanya melahirkan sebuah kesepakatan, juga terdapat sebuah kepastian hukum untuk menjamin bagi para pihak bahwa perjanjian tersebut dapat dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang telah dibuat dan disepakati kedua belah pihak. Dengan pencatuman klausul perpanjangan otomatis tersebut memberikan kepastian bahwa Protelindo memiliki hak untuk memperpanjang setiap jangka waktu sewa sesuai dengan perjanjian. Dalam pelaksanaannya perpanjangan sewa secara otomatis telah menimbulkan permasalahan dengan pemilik tanah karena klausul tersebut mengikat secara sepihak pemilik tanah dalam menentukan perpanjangan sewa sehingga dianggap kurang adil oleh pemilik tanah karena terikat dengan perjanjian sewa sampai seluruh periode sewa yang diperjanjikan berakhir. Pemilik tanah tidak bisa menolak dilakukannya perpanjangan sewa maupun mengingikan sewa berakhir pada periode sewa yang telah terlaksana waktunya walaupun adanya ketentuan Pasal 1570 yang mengatur jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum bila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukan suatu pemberhentian. Dengan telah terlaksananya jangka waktu awal sewa yakni 5 (lima) tahun pertama tidak mengakibatkan perjanjian sewa tersebut berakhir dengan sendirinya karena adanya klausul perpanjangan otomatis tersebut. Dengan pencantuman klausul tersebut

memberikan kuasa penuh bagi Protelindo untuk bisa memperpanjang maupun mengakhiri perjanjian sesuai keinginannya.

2. Penolakan perpanjangan sewa dan penerimaan pembayaran sewa yang dilakukan oleh pemilik tanah atas perpanjangan otomatis sewa dengan alasan kenaikan harga sewa sebesar 10% tersebut tidak sesuai dengan keadaan saat ini dan meminta kenaikan harga sewa jelas suatu perbuatan yang melanggar isi perjanjian. Pemilik tanah tidak melaksanakan pretasinya sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Dengan ditandatangani perjanjian, berarti pemilik tanah sudah siap dengan konsekuensi dari yang diperjanjikan. Adanya upaya-upaya yang dilakukan oleh Protelindo seperti mengirimkan surat pemberitahuan baik yang dilakukan sendiri maupun melalui kuasa hukumnya merupakan bentuk upaya hukum Protelindo dalam mempertahankan haknya dan memenuhi kewajiban sebagai penyewa atas uang sewa untuk periode sewa selanjutnya. Atas penolakan pembayaran uang sewa tersebut, dalam penyelesaian perselisihan dengan Ibu Wirda, Protelindo tidak menempuh upaya hukum melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI). Protelindo memilih upaya hukum dengan memasukan permohonan Konsinyasi pada Pengadilan Negeri Lubuk Basung. Pada penetapan permohonan konsinyasi, Pengadilan Negeri Lubuk Basung mengabulkan permohonan dari Protelindo. Walaupun penetapan konsinyasi tersebut secara hukum telah mempunyai kekuatan hukum namun upaya itupun tetap tidak dapat terlaksana sebagai mana mestinya karena pemilik tanah tetap menolak menerima uang sewa perpanjangan. Untuk

menghindari konflik yang berkepanjangan, Protelindo memilih jalan dengan membuat kesepakatan ulang dengan pemilik tanah guna mencari jalan keluar *win-win solution* yang akhirnya tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Sehingga hasil dari penyelesaiannya dengan suatu keputusan bahwa, klausul perpanjangan otomatis tetap ada dalam Amandemen Perjanjian dan adanya perubahan pada kenaikan harga sewa sesuai dengan tuntutan pemilik tanah. Jika dikaitkan dengan teori kepastian hukum, bahwa permohonan konsinyasi yang dilakukan sebagai upaya penyelesaian juga tidak membuahkan hasil sehingga tidak ada arti kepastian karena semuanya berakhir dengan kesepakatan. Penetapan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap menjadi tidak ada artinya sehingga menggambarkan bahwa penyelesaian perselisihan dalam dunia usaha aspek pertimbangan ekonomi atau bisnis tetap menjadi suatu yang diutamakan sehingga makna kepastian hukum yang tergambarkan dalam penetapan konsinyasi itu juga tidak dilaksanakan oleh para pihak semuanya berakhir dengan kesepakatan.

B. Saran - saran

1. Praktek perpanjangan otomatis perjanjian sewa merupakan satu hal yang baru ditengah masyarakat. Dengan perkembangan hukum perjanjian/hukum kontrak terutama dalam lapangan hukum bisnis yang akan melibatkan pelaku bisnis dan masyarakat tentunya diperlukan pengaturan yang lebih jelas dan bersifat khusus dalam bentuk peraturan perundang-undangan. Hukum perikatan yang diatur dalam buku ke III

BW sudah sepantasnya dilakukan pembaharuan dengan membuat Undang-Undang Khusus Perikatan yang disesuaikan dengan perkembangan hukum bisnis yang berkembang dalam kehidupan masyarakat modern.

2. Sebaiknya bentuk perjanjian sewa menyewa tanah untuk kepentingan pendirian bangunan khususnya Menara Telekomunikasi dibuatkan dalam bentuk Akta Notaris, karena kekuatan pembuktiannya lebih sempurna dari pada akta di bawah tangan. Terhadap akta yang dibuat di bawah tangan, para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian hendaknya tidak hanya memperhatikan hal-hal yang bersifat umum saja tapi juga memperhatikan hal-hal yang diatur secara khusus di dalam perjanjian itu, terutama terhadap klausul-klausul yang dapat diartikan berbeda oleh salah satu pihak yang akhirnya menjadi pemicu perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian tersebut. Bagi pihak PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia diharapkan lebih memperjelas maksud pada setiap klausul dalam perjanjian agar tidak terjadi perbedaan penafsiran yang memberikan peluang dari pemilik tanah untuk mengingkari isi perjanjian atau menolak apa yang telah disepakati bersama. Frasa-frasa yang dapat memunculkan multitafsir sebaiknya dihindari. Jika sewa tersebut dimaksudkan untuk jangka 20 (dua puluh) tahun sebaiknya dijelaskan juga di dalam klausul tersebut. Kalimat perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu awal selama 5 (lima) tahun, dimulai dan berakhir, yang diperbaharui secara otomatis sebaiknya ditambahkan Perjanjian ini akan dilangsungkan untuk jangka

waktu 20 (dua puluh) tahun dengan ketentuan untuk jangka waktu awal sewa selama 5 (lima) tahun yang diperbaharui secara otomatis selama 5 (lima) tahun berikutnya. Sedangkan kenaikan harga perpanjangan walaupun telah dicantumkan sebaiknya kenaikan harga sewa dapat dihitung secara proposional apabila pada menara terdapat penambahan pengguna untuk mencapai situasi yang saling menguntungkan, dan konflik dengan pemilik tanah dapat dihindari.

3. Mengedepankan musyawarah dalam penyelesaian perselisihan dengan cara kekeluargaan sehingga tidak menimbulkan kekecewaan dari pemilik tanah yang tentunya akan mempengaruhi setiap proses perpanjangan sewa yang akan dilakukan nantinya. Jika penyelesaian perselisihan itu dilakukan dengan upaya hukum, sebaiknya hasil dari upaya hukum tersebut dilaksanakan dengan konsisten sehingga kepastian hukum yang telah dicapai dengan upaya hukum tersebut dapat terlaksana sebagaimana mestinya.

